

Univerza  
v Ljubljani

Fakulteta  
*za gradbeništvo  
in geodezijo*



Jamova cesta 2  
1000 Ljubljana, Slovenija  
<http://www3.fgg.uni-lj.si/>

**DRUGG** – Digitalni repozitorij UL FGG  
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

To je izvirna različica zaključnega dela.

Prosimo, da se pri navajanju sklicujete na bibliografske podatke, kot je navedeno:

Borovnik, L., 2013. Vpliv prostorskih izvedbenih pogojev na uspešnost investiranja v enostanovanjsko hišo v občini Mislinja. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic-Kovač, M., somentor Polajnar, M.): 28 str.

University  
of Ljubljana

Faculty of  
*Civil and Geodetic  
Engineering*



Jamova cesta 2  
SI – 1000 Ljubljana, Slovenia  
<http://www3.fgg.uni-lj.si/en/>

**DRUGG** – The Digital Repository  
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

This is original version of final thesis.

When citing, please refer to the publisher's bibliographic information as follows:

Borovnik, L., 2013. Vpliv prostorskih izvedbenih pogojev na uspešnost investiranja v enostanovanjsko hišo v občini Mislinja. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic-Kovač, M., co-supervisor Polajnar, M.): 28 pp.

Univerza  
v Ljubljani

Fakulteta za  
gradbeništvo in  
geodezijo



Jamova 2  
1000 Ljubljana, Slovenija  
telefon (01) 47 68 500  
faks (01) 42 50 681  
fgg@fgg.uni-lj.si

PRVOSTOPENJSKI  
ŠTUDIJSKI PROGRAM  
GEODEZIJA (UN)

Kandidat/-ka:

**LAVRA BOROVIK**

**VPLIV PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV NA  
USPEŠNOST INVESTIRANJA V ENOSTANOVANJSKO HIŠO  
V OBČINI MISLINJA**

Diplomska naloga št.: 33/GIG

**THE IMPACT OF SPATIAL IMPLEMENTATION  
CONDITIONS ON THE SUCCESS OF INVESTMENT IN  
RESIDENTIAL HOUSE IN THE MUNICIPALITY OF MISLINJA**

Graduation thesis No.: 33/GIG

**Mentor/-ica:**

izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač

**Predsednik komisije:**

izr. prof. dr. Dušan Kogoj

**Somentor/-ica:**

asist. mag. Matija Polajnar

**Član komisije:**

Ljubljana, 19. 09. 2013

## **STRAN ZA POPRAVKE, ERRATA**

**Stran z napako**

**Vrstica z napako**

**Namesto**

**Naj bo**

## IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisana **LAVRA BOROVNIK** izjavljam, da sem avtorica diplomske naloge z naslovom »**Vpliv prostorskih izvedbenih pogojev na uspešnost investiranja v enostanovanjsko hišo v občini Mislinja**«.

Izjavljam, da je elektronska različica v vsem enaka tiskani različici.

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v repozitoriju UL FGG.

Ljubljana, 11. 9. 2013

Lavra Borovnik

## **BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK**

<b>UDK:</b>	332.63:(497.4 Mislinja)(043.2)
<b>Avtor:</b>	Lavra Borovnik
<b>Mentor:</b>	izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač
<b>Somentor:</b>	asist. mag. Matija Polajnar
<b>Naslov:</b>	Vpliv prostorskih izvedbenih pogojev na uspešnost investiranja v enostanovanjsko hišo v občini Mislinja
<b>Tip dokumenta:</b>	Diplomska naloga – univerzitetni študij
<b>Obseg in oprema:</b>	28 str., 20 pregl., 2 sl., 1 graf.
<b>Ključne besede:</b>	analiza trga nepremičnin, enostanovanjska hiša, nezazidano stavbno zemljišče, faktor izrabe zemljišča

### **Izvleček**

Diplomska naloga proučuje vpliv prostorskih izvedbenih pogojev na uspešnost investiranja v izgradnjo enostanovanjske hiše v občini Mislinja. V ta namen je bila izvedena analiza trga nepremičnin. Primerjali smo stroške izgradnje enostanovanjske hiše z njeno tržno vrednostjo in ugotovili, da je tržna vrednost nižja od celotnih stroškov. Nato smo izračunali, kolikšni bi bili skupni stroški izgradnje enostanovanjske hiše glede na različne vrednosti faktorja izrabe zemljišča, rezultate med seboj primerjali ter prišli do zaključka, da prostorski izvedbeni pogoji nimajo bistvenega vpliva na uspešnost investiranja v enostanovanjsko hišo v občini Mislinja.

**BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT**

<b>UDC:</b>	332.63:(497.4 Mislinja)(043.2)
<b>Author:</b>	Lavra Borovnik
<b>Supervisor:</b>	Assoc. Prof. Maruška Šubic Kovač, Ph.D.
<b>Cosupervisor:</b>	Assist. Matija Polajnar, M.Sc.
<b>Title:</b>	The impact of spatial implementation conditions on the success of investment in residential house in the Municipality of Mislinja
<b>Document type:</b>	Graduation Thesis – University studies
<b>Scope and tools:</b>	28 p., 20 tab., 2 fig., 1 graph.
<b>Keywords:</b>	real estate market analysis, residential house, new vacant building land, floor space index

**Abstract**

This thesis is based on the examination of the impact of spatial implementation conditions on the success of investment in building residential house in the Municipality of Mislinja. For this purpose, a real estate market analysis was conducted. While comparing the costs of residential house construction and its market value, we came to a conclusion that the market value is lower than the total cost. Next, the total cost of a residential house construction according to various values of floor space index has been calculated. A comparison of the results leads to the conclusion – that the spatial implementation conditions do not have any significant impact on the success of investment in residential houses in the Municipality of Mislinja.

## **ZAHVALA**

Za pomoč in nasvete pri nastajanju diplomske naloge se iskreno zahvaljujem mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic Kovač in somentorju Matiji Polajnarju.

Prav tako se zahvaljujem svoji družini, vsem sošolcem in prijateljem, ki so pripomogli k temu, da so bila študijska leta res lepa.

## KAZALO VSEBINE

<b>1</b>	<b>UVOD</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBRAVNAVANO OBMOČJE, VIRI PODATKOV, ČAS OBRAVNAVE IN VALUTA, METODA DELA</b>	<b>2</b>
2.1	Namen diplomske naloge	2
2.2	Obravnvano območje	2
2.2.1	Občina Mislinja	2
2.2.2	Osnovni statistični podatki	3
2.3	Viri podatkov, čas obravnave in valuta	4
2.4	Metoda dela	5
<b>3</b>	<b>ANALIZA OGLAŠEVANIH IN PRODAJNIH CEN NEZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ IN ENOSTANOVANJSKIH HIŠ</b>	<b>7</b>
3.1	Statistična analiza oglaševanih nezazidanih stavbnih zemljišč in enostanovanjskih hiš	7
3.2	Statistična analiza prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč in enostanovanjskih hiš	11
3.3	Značilnosti ocenjevale enostanovanjske hiše	14
<b>4</b>	<b>TRŽNA VREDNOST OCENJEVANE ENOSTANOVANJSKE HIŠE</b>	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>OCENA STROŠKOV IZGRADNJE OCENJEVANE ENOSTANOVANJSKE HIŠE</b>	<b>16</b>
5.1	Tržna vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča	16
5.2	Komunalni prispevek	16
5.3	Ocena stroškov izgradnje nove stavbe (nadomestitveni stroški nove stavbe)	18
5.4	Ocena stroškov izgradnje ocenjevale enostanovanjske hiše	20
<b>6</b>	<b>PRIMERJAVA STROŠKOV IZGRADNJE OCENJEVANE ENOSTANOVANJSKE HIŠE Z NJENO TRŽNO VREDNOSTJO</b>	<b>21</b>
<b>7</b>	<b>KAZALCI IZRABE PROSTORA IN USPEŠNOST INVESTIRANJA V ENOSTANOVANJSKO HIŠO</b>	<b>22</b>
7.1	Faktor izrabe in faktor zazidanosti zemljišča	22
7.2	Največja bruto tlorisna površina ocenjevale enostanovanjske hiše glede na dopustni faktor izrabe pri dani površini nezazidanega stavbnega zemljišča	23



7.3	Najmanjša površina nezazidanega stavbnega zemljišča glede na dopustni faktor izrabe pri dani bruto tlorisni površini enostanovanjske hiše in stroški izgradnje take enostanovanjske hiše	24
8	<b>ZAKLJUČNE UGOTOVITVE</b>	<b>26</b>
	<b>VIRI</b>	<b>28</b>

**KAZALO PREGLEDNIC**

Preglednica 1:	Statistični podatki o obravnavanem območju in primerjava s Slovenijo (Statistični urad Republike Slovenije, 2013)	3
Preglednica 2:	Podatki o oglaševanih NSZ na območju občine Mislinja, Slovenj Gradec in delu občine Zreče na dan 11.3.2013	7
Preglednica 3:	Osnovne statistike o površini in ceni NSZ ter oglaševani ceni na enoto na območju občine Mislinja, Slovenj Gradec in delu občine Zreče na dan 11.3.2013	8
Preglednica 4:	Podatki o oglaševanih enostanovanjskih hišah na območju občine Mislinja in Slovenj Gradec na dan 11.3.2013	9
Preglednica 5:	Osnovne statistike o NTP, oglaševani ceni, oglaševani ceni na enoto, površini pripadajočega zemljišča in letu izgradnje enostanovanjske hiše na območju občine Mislinja in Slovenj Gradec na dan 11.3.2013	10
Preglednica 6:	Podatki o prodanih NSZ na območju občine Mislinja v obdobju 2009-2013	11
Preglednica 7:	Osnovne statistike o površini NSZ, prodajni ceni in prodajni ceni na enoto na območju občine Mislinja v obdobju 2009-2013	12
Preglednica 8:	Podatki o prodanih enostanovanjskih hišah na območju občine Mislinja v obdobju 2010-2013	13
Preglednica 9:	Osnovne statistike o NTP, prodajni ceni, prodajni ceni na enoto, površini pripadajočega zemljišča in letu izgradnje enostanovanjske hiše na območju občine Mislinja v obdobju 2009-2013	13
Preglednica 10:	Tržna vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča	16
Preglednica 11:	Posamezni komunalni prispevek glede na 1 m <sup>2</sup> stavbišča v €/m <sup>2</sup>	16
Preglednica 12:	Komunalni prispevek glede na posamezno vrsto infrastrukture v €	18
Preglednica 13:	Ocena površin in prostornin nove stavbe pridobljene na portalu PEG	19
Preglednica 14:	Nadomestitveni stroški nove stavbe v € (vse cene so brez DDV)	19
Preglednica 15:	Ocena stroškov izgradnje enostanovanjske hiše v €	20
Preglednica 16:	Primerjava stroškov izgradnje ocenjevane enostanovanjske hiše z njeno tržno vrednostjo v €	21
Preglednica 17:	Izračunan faktor izrabe in faktor zazidanosti za ocenjevano enostanovanjsko hišo	23
Preglednica 18:	Velikost BTP enostanovanjske hiše, če je FIZ enak 0,4 in dana površina NSZ	23
Preglednica 19:	Velikost NSZ ob različnih FIZ in dani BTP enostanovanjske hiše	24
Preglednica 20:	Primerjava stroškov izgradnje ocenjevane enostanovanjske hiše, ki ima površino NSZ določeno glede na različne FIZ	25

## **KAZALO GRAFIKONOV**

Grafikon 1: Prodajna cena na enoto ( $\text{€/m}^2$ ) enostanovanjske hiše v odvisnosti od leta izgradnje	15
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

## KAZALO SLIK

Slika 1:	Geografska lega občine Mislinje v Sloveniji (Wikipedia, 2013)	2
Slika 2:	Občina Mislinja (PISO, 2013)	3

## KRATICE

BTP	Bruto tlorisna površina
ETN	Evidenca trga nepremičnin
FIZ	Faktor izrabe
FZ	Faktor zazidanosti
NSZ	Nezazidano stavbno zemljišče
NTP	Neto tlorisna površina
UP	Uporabna površina

*»Ta stran je namenoma prazna«*

## 1 UVOD

Geodetska uprava RS v Poročilu o slovenskem trgu nepremičnin (2012) ugotavlja, da v času vsesplošne gospodarske krize lahko samo čakamo, kdaj bo v krizo prešel tudi slovenski trg nepremičnin. Opazno je vedno večje padanje cen nepremičnin, vendar o krizi slovenskega nepremičninskega trga še ne moremo govoriti.

Ali je sploh smiselno investirati v gradnjo enostanovanjskih hiš in jih nato prodati? Če se gradi enostanovanjska hiša za nas in za naše zanamce, smo v njo pripravljeni vložiti veliko več finančnih sredstev, pa tudi časa, kot pa v primeru, če bomo enostanovanjsko hišo prodali naprej.

Na Koroškem je na voljo dovolj nezazidanih stavbnih zemljišč za gradnjo enostanovanjskih hiš, vendar pa kljub temu povpraševanje ni prav veliko. Razlog za slabo povpraševanje je tudi v ceni zemljišč. Za komunalno neopremljeno nezazidano stavbno zemljišče je bilo v letu 2012 potrebno odšteti najmanj 20,00 €/m<sup>2</sup>, za komunalno opremljeno pa tudi do 95,00 €/m<sup>2</sup>. Veliko domačinov se zaradi tega odloča graditi hišo v sosednji Avstriji, kjer na primer občina Pliberk prodaja komunalno urejene parcele za gradnjo enostanovanjskih hiš po 20,00 €/m<sup>2</sup> (Geodetska uprava RS, 2013).

V diplomski nalogi se sprašujemo, kolikšni bi bili stroški izgradnje enostanovanjske hiše ob upoštevanju dopustnih kazalcev izrabe prostora, ki so zapisani v občinskih prostorskih aktih.

## **2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBRAVNAVANO OBMOČJE, VIRI PODATKOV, ČAS OBRAVNAVE IN VALUTA, METODA DELA**

### **2.1 Namen diplomske naloge**

Namen diplomske naloge je ugotoviti vpliv prostorskih izvedbenih pogojev na uspešnost investiranja v enostanovanjsko hišo v občini Mislinja, in sicer na podlagi primerjave stroškov investiranja v izgradnjo enostanovanjske hiše in prodajnih cen primerljivih enostanovanjskih hiš na obravnavanem območju. Gre za pavšalno oceno tržne vrednosti oz. stroškov, ker upoštevamo samo nekatere bistvene značilnosti ocenjevanje oz. obravnavane enostanovanjske hiše. Menimo, da s takim načinom lahko relativno hitro ocenimo uspešnost investicije v izgradnjo enostanovanjske hiše. Pavšalno oceno bi lahko uporabili že pri izdelavi občinskega prostorskega akta, kot podlago pri oblikovanju prostorskih izvedbenih pogojev na posameznih območjih Mislinje.

### **2.2 Obravnavano območje**

Obravnavano območje zavzema celotno ozemlje občine Mislinja. Za analizo oglaševanih cen nezazidanih stavbnih zemljišč (v nadaljevanju NSZ) pa smo podatke pridobili še za območje mestne občine Slovenj Gradec in dela občine Zreče, kamor občina Mislinja meji, saj so glede na lego podatki primerni za uporabo.

#### **2.2.1 Občina Mislinja**

Občina Mislinja leži na Koroškem na meji s Štajersko, kar lahko vidimo na sliki 1. Po površini je ena večjih občin na Koroškem in ima podeželsko-vaški značaj.



Slika 1: Geografska lega občine Mislinje v Sloveniji (Wikipedia, 2013)



Mislinja zavzema gornji del Mislinjske doline in Doliško podolje ter hribovita področja med Paškim Kozjakom, Pohorjem in Graško goro kar ponazarja slika 2. Občina ohranja veliko neokrnjene narave. Predvsem je to gozd (gozdnatost je 72 %), ki se neprekinjeno razteza od najnižje občinske točke 520 m v Spodnji Dovžah do najvišje na 1543 m visokem Črnem vrhu (Berzelak in Zajc-Berzelak, 2005).



Slika 2: Občina Mislinja (PISO, 2013)

### 2.2.2 Osnovni statistični podatki

V preglednici 1 so prikazani osnovni statistični kazalci za občino Mislinja ter primerjava njihovih vrednosti glede na celotno državo.

Preglednica 1: Statistični podatki o obravnavanem območju in primerjava s Slovenijo (Občine v številkah, 2013)

Podatki	Republika Slovenija		Občina Mislinja	
Število prebivalcev 01.07.2012	2.052.496		4.686	
	Moški	Ženske	Moški	Ženske
	1.015.439	1.037.066	2.363	2.323
Površina 1.7.2012 (km <sup>2</sup> )	20.273		112,2	
Gostota prebivalcev (prebivalcev/km <sup>2</sup> )	101		41	

se nadaljuje ...

... nadaljevanje Preglednice 1

Naravno gibanje prebivalstva (2011)	3.248		5	
	Živorojeni	Umrli	Živorojeni	Umrli
	21.947	18.699	46	41
Selitveno gibanje prebivalstva (2011)	2059		-51	
	Priseljeni	Odseljeni	Priseljeni	Odseljeni
	101.167	99.108	165	216
Povprečne mesečne plače na zaposlenega v letu 2011 (€)	Bruto	Neto	Bruto	Neto
	1.524,65	987,39	1.225,68	818,88

Občina Mislinja je del Koroške statistične regije. Meri 112,2 km<sup>2</sup>. Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 57. mesto. Razdeljena je na 11 naselij.

Občina ima približno 4.700 prebivalcev (približno 2.400 moških in 2.300 žensk). Po številu prebivalcev je med slovenskimi občinami uvrščena na 107. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine živi povprečno 42 prebivalcev, torej je gostota naseljenosti tu manjša kot v celotni državi (101 prebivalec na km<sup>2</sup>).

V letu 2011 je bilo število živorojenih višje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu pozitiven, znašal je 1,1 (v Sloveniji 1,6). Število tistih, ki so se iz občine odselili, je bilo višje od števila tistih, ki so se v njo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej negativen, znašal je -9,8 (v Sloveniji 2,6).

Povprečna bruto mesečna plača na zaposlenega je v občini Mislinja v letu 2011 znašala 1.225,68 €, kar je za skoraj 300,00 € manj, kot je znašala povprečna bruto mesečna plača na zaposlenega v Sloveniji (1.524,65 €).

### 2.3 Viri podatkov, čas obravnave in valuta

Večina podatkov je pridobljena iz spletnega medmrežja:

- podatke o oglaševanih nepremičninah smo pridobili iz spletnih oglasnikov Bolha.com (<http://www.bolha.com>) in Salamon.si (<http://www.salomon.si>) ter iz slovenskega nepremičninskega portala Nepremičnine.net (<http://www.nepremicnine.net>),
- podatki o prodajnih cenah nepremičnin so iz Evidence trga nepremičnih (v nadaljevanju ETN), ki se nahaja na portalu Prostor (<http://prostor.gov.si>),

- podatke za izračun komunalnega prispevka smo dobili iz Sklepa o določitvi povprečnih stroškov komunalne opreme za objekte na območju občine Mislinja,
- podatke o stroških izgradnje primerljive enostanovanjske hiše smo pridobili iz projektantskih ocen investicij, ki so objavljene na gradbenem portalu PEG (<http://www.peg-online.net/>),
- podatke o faktorju izrabe in faktorju zazidanosti smo pridobili iz predloga Urbanističnega načrta za naselje Mislinja s sonaseljem Šentilj pod Turjakom.

Podatki o oglaševanih cenah so pridobljeni na dan 11. 3. 2013. Podatki o prodajnih cenah pa so iz let 2009, 2010, 2011, 2012 in prve polovice leta 2013.

Valuta, uporabljena v diplomski nalogi, je evro (€).

## 2.4 Metoda dela

Najprej je bilo potrebno pridobljene podatke prečistiti. Pri oglaševanih enostanovanjskih hišah smo preverjali tudi velikost pripadajočega stavbnega zemljišča, da to ni preveč izstopalo od ostalih. Navzgor smo se omejili z 1.000 m<sup>2</sup> površine pripadajočega stavbnega zemljišča z nekaj izjemami. Prav tako pa je bila površina 1.000 m<sup>2</sup> zgornja meja pri velikosti oglaševanih NSZ. Za nekatere oglaševane enostanovanjske hiše in NSZ je bilo več oglasov z različnimi cenami. V takem primeru smo izbrali oglas z najnižjo ceno. Zaradi manjšega števila oglaševanih NSZ smo območje razširili še na primerljiva območja v občinah Vitanje in Zreče.

Enake omejitve glede velikosti pripadajočega zemljišča in velikosti NSZ so obveljale tudi pri prodanih nepremičninah. V občini Mislinja je bilo predvsem v letu 2010 in 2011 prodanih veliko več nepremičnin, kot pa jih je zbranih v preglednici 6 in preglednici 8. Te nepremičnine se nahajajo na območju Kop na Pohorju, kjer je razvit predvsem zimski turizem in predstavljajo apartmaje in počitniške hišice, zato je bila površina NSZ in površina enostanovanjskih hiš relativno majhna glede na naše druge primere.

Oglaševanim enostanovanjskim hišam, ki so imele letnico izgradnje pred letom 1943, bile pa so večkrat adaptirane, smo le-to spremenili na leto 1943, torej na kronološko starost 70 let. To smo naredili na podlagi podatka, da imajo enostanovanjske hiše v lahki in masivni gradnji kot npr. v naseljih, delavnicah in blagovnicah ekonomsko dobo uporabe 60–80 let (Ross, Bachmann, 1997).

Potem smo s pomočjo računalniškega programa Microsoft Excel izračunali osnovne statistike vzorcev za površine, cene ter cene na enoto.

Določili smo, da bo naša ocenjevana enostanovanjska hiša imela značilnosti povprečne prodane enostanovanjske hiše. Izračunali smo stroške izgradnje ocenjevane enostanovanjske hiše in jih primerjali z tržno vrednostjo ocenjevane enostanovanjske hiše.

Nadaljnje smo pogledali, kakšni so kazalci izrabe prostora v občini Mislinja. Predvsem sta nas zanimala dva faktorja – faktor izrabe (v nadaljevanju FIZ) in faktor zazidanosti (v nadaljevanju FZ). V osnutku Urbanističnega načrta za naselje Mislinja s sonaseljem Šentilj pod Turjakom smo poiskali dopustne vrednosti FIZ in FZ za območje namenjeno gradnji enostanovanjskih hiš. Glede na ta podatek smo izračunali, koliko znaša največja možna bruto tlorisna površina (v nadaljevanju BTP) enostanovanjske hiše pri določeni površini NSZ. Poleg tega smo ugotavljali tudi, kako različne vrednosti faktorja izrabe in faktorja zazidanosti vplivajo na površino NSZ ob predpostavki, da površina ocenjevane enostanovanjske hiše ostaja enaka.

### 3 ANALIZA OGLAŠEVANIH IN PRODAJNIH CEN NEZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ IN ENOSTANOVANJSKIH HIŠ

#### 3.1 Statistična analiza oglaševanih nezazidanih stavbnih zemljišč in enostanovanjskih hiš

Podatke o oglaševanih nepremičninah smo pridobili na spletnem medmrežju iz različnih spletnih oglasnikov.

Pri analizi oglaševanih NSZ smo upoštevali podatke o lokaciji, nepremičninski družbi, površini, razvojni stopnji NSZ (ali ima NSZ gradbeno dovoljenje, je komunalno opremljeno...), geološke in geomorfološke značilnosti NSZ in oglaševano ceno. Obravnavali smo 13 primerov. V 11 primernih so bili na NSZ oziroma v neposredni bližini določeni priključki (elektrika, voda, telefon, vodovod, kanalizacija, optika), za eno NSZ je bil plačan komunalni prispevek, o enem pa o tem ni bilo podatkov.

Preglednica 2: Podatki o oglaševanih NSZ na območju občine Mislinja, Slovenj Gradec in delu občine Zreče na dan 11.3.2013

Zap. številka	Lokacija	Površina NSZ (m <sup>2</sup> )	Oglaševana cena (€)	Oglaševana cena na enoto (€/m <sup>2</sup> )
1	Pameče	1.078	37.730,00	35,00
2	Podgorje	858	42.000,00	49,00
3	Podgorje	880	48.400,00	55,00
4	Slovenj Gradec	905	48.870,00	54,00
5	Slovenj Gradec	765	41.310,00	54,00
6	Slovenj Gradec	662	31.500,00	48,00
7	Šmiklavž	1.000	45.000,00	45,00
8	Šentilj pod Turjakom	896	65.000,00	73,00
9	Stranice	669	29.990,00	45,00
10	Zreče	395	25.900,00	66,00
11	Zreče	784	22.900,00	29,00
12	Vitanje	600	32.000,00	53,00
13	Zreče	395	25.900,00	66,00

Na podlagi zbranih podatkov v preglednici 2 smo izračunali osnovne statistike za površino NSZ (m<sup>2</sup>), ceno NSZ (€) in ceno zemljišč na enoto (€/m<sup>2</sup>).

Preglednica 3: Osnovne statistike o površini in ceni NSZ ter oglaševani ceni na enoto na območju občine Mislinja, Slovenj Gradec in delu občine Zreče na dan 11.3.2013

	<b>Površina NSZ (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Oglaševana cena (€)</b>	<b>Oglaševana cena na enoto (€/m<sup>2</sup>)</b>
<b>Število primerov</b>	13	13	13
<b>Povprečna vrednost</b>	760	38.192,00	52,00
<b>Mediana</b>	784	37.730,00	53,00
<b>Standardna deviacija</b>	211	11.882,00	12,00
<b>Najmanjša vrednost</b>	395	22.900,00	29,00
<b>Največja vrednost</b>	1.078	65.000,00	73,00
<b>Koeficient variacije</b>	0,28	0,31	0,23

Iz preglednice 3 vidimo, da je povprečna površina NSZ na podlagi 13 zbranih primerov znašala 760 m<sup>2</sup>, povprečna oglaševana cena 38.192,00 € in povprečna oglaševana cena NSZ na enoto 52,00 €/m<sup>2</sup>. Najmanjša površina je znašala 395 m<sup>2</sup>, največja 1.078 m<sup>2</sup>. Mediana površine je bila za 24 m<sup>2</sup> večja od povprečne vrednosti in tako znašala 784 m<sup>2</sup>. Mediana oglaševane cene je znašala 37.730,00 € in se je od povprečne vrednosti razlikovala za 462,00 €. Mediana oglaševane cene na enoto pa je bila 53,00 €/m<sup>2</sup>.

Za analizo oglaševanih enostanovanjskih hiš smo postopek ponovili. Iz različnih spletnih oglasnikov smo pridobili podatke o lokaciji, nepremičninski družbi, površini, površini pripadajočega zemljišča, leto izgradnje in leto adaptacije, geološke in geomorfološke značilnosti pripadajočega zemljišča in oglaševano ceno. Ker v oglasih ni bilo točno podano, kaj je mišljeno kot površina enostanovanjske hiše, smo sklepali, da je to neto tlorisna površina (v nadaljevanju NTP) enostanovanjske hiše. Dvema enostanovanjskima hišama smo spremenili leto izgradnje na 1943 (torej kronološko starost 70 let), saj sta v oglasih imele navedeno leto 1904 in 1906, vendar pa je bilo glede na podatke o adaptaciji in priložene fotografije razvidno, da je enostanovanjska hiša v veliko boljšem stanju kot jo prikazujejo leta.

Preglednica 4: Podatki o oglaševanih enostanovanjskih hišah na območju občine Mislinja in Slovenj Gradec na dan 11.3.2013

Zap. številka	Lokacija	NTP (m <sup>2</sup> )	Oglaševana cena (€)	Oglaševana cena na enoto (€/m <sup>2</sup> )	Površina pripadajočega stavbnega zemljišča (m <sup>2</sup> )	Leto izgradnje
1	Dovže	240	215.000,00	896,00	750	2008
2	Gmajna	270	220.000,00	815,00	1.200	2007
3	Gmajna	270	300.000,00	1.111,00	884	1989
4	Legen	160	119.000,00	744,00	700	/
5	Legen	273,3	145.000,00	531,00	617	1973
6	Šentilj pod Turjakom	420	179.990,00	429,00	980	1997
7	Mislinja	186	95.000,00	511,00	659	1976
8	Mislinja	150	64.990,00	433,00	300	1997
9	Šentilj pod Turjakom	130	115.000,00	885,00	1.202	1960
10	Pameče	360	200.000,00	556,00	1.042	/
11	Raduše	220	249.990,00	1.136,00	1.507	2007
12	Slovenj Gradec	140	138.990,00	993,00	513	1971
13	Slovenj Gradec	160	144.990,00	906,00	572	1983
14	Legen	210	198.990,00	948,00	800	1980
15	Troblje	273	190.000,00	696,00	580	1968
16	Mislinja	100	135.000,00	1.350,00	1.015	1960
17	Stari trg	163	138.900,00	852,00	819	/
18	Pameče	172	130.000,00	756,00	500	1987
19	Slovenj Gradec	318	246.000,00	774,00	682	1996
20	Slovenj Gradec	180	85.000,00	472,00	1.000	1958
21	Srednji Dolič	80	85.000,00	1.063,00	1.000	1972

se nadaljuje ...

... nadaljevanje Preglednice 4

22	Troblje	402	185.000,00	460,00	743	1980
23	Stari trg	291,2	199.000,00	683,00	1.371	1943
24	Šentjanž	162	158.000,00	975,00	2.797	/
25	Slovenj Gradec	132	148.990,00	1.129,00	534	1943

Na podlagi zbranih podatkov v preglednici 4 smo izračunali osnovne statistike za NTP ( $\text{m}^2$ ), oglaševano ceno (€), oglaševano ceno na enoto ( $\text{€/m}^2$ ), površino pripadajočega zemljišča ( $\text{m}^2$ ) in leto izgradnje enostanovanjske hiše.

Preglednica 5: Osnovne statistike o NTP, oglaševani ceni, oglaševani ceni na enoto, površini pripadajočega zemljišča in letu izgradnje enostanovanjske hiše na območju občine Mislinja in Slovenj Gradec na dan 11.3.2013

	<b>NTP (<math>\text{m}^2</math>)</b>	<b>Oglaševana cena (€)</b>	<b>Oglaševana cena na enoto (<math>\text{€/m}^2</math>)</b>	<b>Površina pripadajočega stavbnega zemljišča (<math>\text{m}^2</math>)</b>	<b>Leto izgradnje</b>
<b>Število primerov</b>	25	25	25	24	21
<b>Povprečna vrednost</b>	218	163.513,00	804,00	832	1978
<b>Mediana</b>	186	148.990,00	815,00	775	1980
<b>Standardna deviacija</b>	91	57.435,00	254,00	297	19
<b>Najmanjša vrednost</b>	80	64.990,00	429,00	300	1943
<b>Največja vrednost</b>	420	300.000,00	1.350,00	1.507	2008
<b>Koeficient variacije</b>	0,42	0,35	0,32	0,36	0,01

Rezultati iz preglednice 5 so nam povedali, da je povprečna NTP enostanovanjske hiše znašala  $218 \text{ m}^2$ , povprečna oglaševana cena  $163.513,00 \text{ €}$  in povprečna oglaševana cena na enoto  $804,00 \text{ €/m}^2$ . Polovica primerov je imela površino manjšo od  $186 \text{ m}^2$ , najmanjša vrednost je bila  $80 \text{ m}^2$ . Največja vrednost NTP pa je bila  $420 \text{ m}^2$ . Mediana oglaševane cene je znašala  $148.990,00 \text{ €}$ , oglaševane cene na enoto pa  $815,00 \text{ €/m}^2$ . Osnovne statistike smo izračunali še za površino pripadajočega zemljišča, kjer je povprečna vrednost znašala  $832 \text{ m}^2$  in mediana  $772 \text{ m}^2$ . Povprečno so bile enostanovanjske hiše zgrajene leta 1978, kar smo ugotovili iz 21 primerov, ki so v oglasih imeli podano letnico izgradnje. Polovica enostanovanjskih hiš je bila zgrajenih pred letom 1980, polovica pa kasneje.



### 3.2 Statistična analiza prodanih nezazidanih stavbnih zemljišč in enostanovanjskih hiš

Podatke o prodanih nepremičninah smo pridobili iz ETN na spletnem portalu Prostor.

Pri analizi prodanih NSZ smo upoštevali podatke o lokaciji, letu izvedene transakcije, površini in prodajni ceni. Skupaj smo obravnavali 15 primerov. Prodanih je bilo več NSZ, vendar pa smo v analizo vključili le teh 15, saj so pri nekaterih bila vključena še kmetijska in gozdna zemljišča. V poštrev niso prišla tudi NSZ, ki so imela majhno površino (prodaja teh je bila za namen gradnje apartmajev in turističnih hišic na Kopah). Tako smo v analizo vključili iz leta 2010 pet prodanih NSZ, prav toliko NSZ iz leta 2012, dve NSZ, ki sta bili prodani leta 2011, eno leta 2009 in še dve v letu 2013 do 18. junija.

Preglednica 6: Podatki o prodanih NSZ na območju občine Mislinja v obdobju 2009-2013

Zap. številka	Lokacija	Površina NSZ (m <sup>2</sup> )	Prodajna cena (€)	Prodajna cena na enoto (€/m <sup>2</sup> )
1	Mislinja, Razborca	1.355	23.035,00	17,00
2	Mislinja, Šentilj	738	15.498,00	21,00
3	Mislinja, Kozjak	609	8.000,00	13,00
4	Mislinja, Razborca	199	2.985,00	15,00
5	Mislinja, Mala Mislinja	461	15.000,00	33,00
6	Mislinja, Završe	1.116	7.572,00	7,00
7	Mislinja, Razborca	360	5.000,00	14,00
8	Mislinja, Tolsti Vrh	274	3.136,00	11,00
9	Mislinja, Šentilj	693	20.790,00	30,00
10	Mislinja, Gornji Dolič	782	6.250,00	8,00
11	Mislinja, Vovkarje	534	8.000,00	15,00
12	Mislinja, Mala Mislinja	925	15.725,00	17,00
13	Mislinja, Gornji Dolič	1.278	15.000,00	12,00
14	Mislinja, Razborca	182	3.251,00	18,00
15	Mislinja, Vovkarje	422	4.200,00	10,00

Na podlagi zbranih podatkov v preglednici 6 smo izračunali osnovne statistike za površino NSZ (m<sup>2</sup>), ceno NSZ (€) in ceno zemljišč na enoto (€/m<sup>2</sup>).

Preglednica 7: Osnovne statistike o površini NSZ, prodajni ceni in prodajni ceni na enoto na območju občine Mislinja v obdobju 2009-2013

	<b>Površina NSZ (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Prodajna cena (€)</b>	<b>Prodajna cena na enoto (€/m<sup>2</sup>)</b>
<b>Število primerov</b>	15	15	15
<b>Povprečna vrednost</b>	662	10.229,00	16,00
<b>Mediana</b>	609	8.000,00	15,00
<b>Standardna deviacija</b>	374	6.692,00	7,00
<b>Najmanjša vrednost</b>	182	2.985,00	7,00
<b>Največja vrednost</b>	1.355	23.035,00	33,00
<b>Koeficient variacije</b>	0,57	0,65	0,45

Prodano NSZ je bilo v povprečju veliko 662 m<sup>2</sup>, polovica NSZ je bila manjših od 609 m<sup>2</sup>, najmanjša vrednost je znašala 182 m<sup>2</sup>, največja pa 1.355,00 €, kar je zapisano v preglednici 7. Povprečna prodajna cena je bila 10.229,00 €, prodajna cena na enoto pa 16,00 €/m<sup>2</sup>. Mediana prodajne cene je znašala 8.000,00 €. Največ je bilo treba za NSZ odšteti 23.035,00 €, najmanjša vrednost pa je bila 2.985,00 €. Mediana prodajne cene na enoto je bila 15,00 €/m<sup>2</sup>.

Za analizo prodanih enostanovanjskih hiš smo podatke pridobili iz ETN. Ko smo vse podatke prečistili, je bilo končno število uporabnih transakcij enako 11, in sicer ena iz leta 2010, tri iz leta 2011 in pet iz leta 2012. Uporabili pa smo še dve transakciji iz leta 2013. O prodanih enostanovanjskih hišah smo za našo analizo potrebovali podatke o lokaciji, letu izvedene transakcije, NTP, površini pripadajočega zemljišča, leto izgradnje ter prodajno ceno. Eni enostanovanjski hiši smo spremenili starost iz leta 1880 na 1943 ob predpostavki, da je bila prenovljena.

Preglednica 8: Podatki o prodanih enostanovanjskih hišah na območju občine Mislinja v obdobju 2010-2013

Zap. št.	Lokacija	NTP (m <sup>2</sup> )	Prodajna cena (€)	Prodajna cena na enoto (€/m <sup>2</sup> )	Površina pripadajočega zemljišča (m <sup>2</sup> )	Leto izgradnje
1	Mislinja, Tolsti Vrh	82	24.000,00	293,00	446	1992
2	Mislinja	168	96.000,00	571,00	493	1977
3	Mislinja	112	34.174,00	305,00	/	1970
4	Mislinja	220	110.000,00	500,00	1.078	1962
5	Mislinja, Završe	115	105.000,00	913,00	1.431	2000
6	Mislinja, Razborca	116	153.000,00	1.319,00	360	1980
7	Mislinja	171	110.000,00	643,00	683	1962
8	Mislinja	82	50.200,00	612,00	1.055	1943
9	Mislinja	183	200.000,00	1.093,00	1.519	1968
10	Mislinja, Razborca	93	100.000,00	1.075,00	46	1980
11	Mislinja, Razborca	202	65.000,00	322,00	66	1987

Na podlagi zbranih podatkov v preglednici 8 smo izračunali osnovne statistike za NTP (m<sup>2</sup>), prodajno ceno (€), prodajno ceno na enoto (€/m<sup>2</sup>), površino pripadajočega zemljišča (m<sup>2</sup>) in leto izgradnje enostanovanjske hiše.

Preglednica 9: Osnovne statistike o NTP, prodajni ceni, prodajni ceni na enoto, površini pripadajočega zemljišča in letu izgradnje enostanovanjske hiše na območju občine Mislinja v obdobju 2009-2013

	NTP (m <sup>2</sup> )	Prodajna cena (€)	Prodajna cena na enoto (€/m <sup>2</sup> )	Površina pripadajočega zemljišča (m <sup>2</sup> )	Leto izgradnje
Število primerov	11	11	11	10	11
Povprečna vrednost	140	95.216,00	695,00	718	1975
Mediana	116	100.000,00	612,00	588	1977
Standardna deviacija	50	51.587,00	354,00	530	16
Najmanjša vrednost	82	24.000,00	293,00	46	1943

se nadaljuje ...

... nadaljevanje Preglednice 9

<b>Največja vrednost</b>	220	200.000,00	1.319,00	1.519	2000
<b>Koeficient variacije</b>	0,35	0,54	0,51	0,74	0,0081

Iz preglednice 9 vidimo, da je povprečna NTP prodane enostanovanjske hiše znašala 140 m<sup>2</sup>, povprečna prodajna cena 95.216,00 € in povprečna prodajna cena na enoto 695,00 €/m<sup>2</sup>. Pri površini pripadajočega zemljišča enega od primerov nismo upoštevali, povprečna vrednost pa je bila 718 m<sup>2</sup>. Povprečno so bile enostanovanjske hiše zgrajene leta 1975. Polovica prodanih enostanovanjskih hiš je bilo zgrajenih pred letom 1977 in polovica po tem letu (najmlajša je bila stara 13 let, saj je bila zgrajena leta 2000). Mediana prodajnih cen je znašala 100.000,00 €. Največ se je enostanovanjska hiša prodala za 200.000,00 €, najmanjša prodajna cena pa je bila 24.000,00 €.

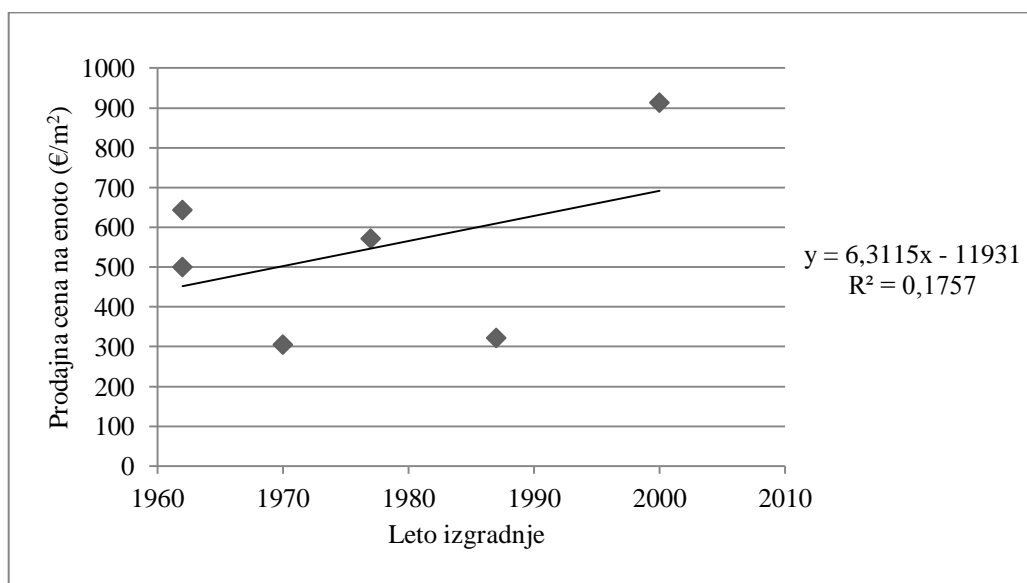
### 3.3 Značilnosti ocenjevane enostanovanjske hiše

Ocenjevana enostanovanjska hiša je imela značilnosti povprečne prodane enostanovanjske hiše v občini Mislinja, ki je imela 140 m<sup>2</sup> NTP oz. 162 m<sup>2</sup> BTP (pri tem smo upoštevali, da je bilo razmerje med BTP in NTP 1,16) in je bila zgrajena leta 1975. Imela je poševno streho, delno izkoriščeno mansardo, pritličje in klet ter je spadala v srednji cenovni razred. Hiša stoji na pripadajočem stavbnem zemljišču površine 718 m<sup>2</sup>.

#### 4 TRŽNA VREDNOST OCENJEVANE ENOSTANOVANJSKE HIŠE

Ocenjevana enostanovanjska hiša je bila zgrajena leta 1975. Za nadaljnje primerjave je bilo potrebno izračunati prilagoditve, tako da je imela ocenjevana enostanovanjska hiša starost 0 (torej bi bila zgrajena v letu 2013).

S pomočjo programa Microsoft Excel smo izvedli linearno regresijo in ugotovili, kolikšen vpliv ima leto izgradnje na prodajno ceno na enoto enostanovanjske hiše.



Grafikon 1: Prodajna cena na enoto (€/m²) enostanovanjske hiše v odvisnosti od leta izgradnje

Rezultati regresijske analize kažejo, da se je v obdobju 1962-2000 vsako leto prodajna cena na enoto zvišala za približno 6,00 €/m².

Ob podatku, da je bila ocenjevala enostanovanjska hiša zgrajena leta 1975, smo izračunali, da se je v 38 letih povprečna prodajna cena na enoto enostanovanjske hiše povečala za 228,00 €/m². To smo prišteli k povprečni prodajni ceni na enoto iz preglednice 9, ki je znašala 695,00 €/m². Dobili smo prodajno ceno na enoto, ki bi jo imela ocenjevana enostanovanjska hiša, če bi bila zgrajena leta 2013, in sicer 923,00 €/m².

Podatek o površini ocenjevane enostanovanjske hiše (140 m² NTP) smo pomnožili z zgoraj dobljenimi 923,00 €/m² in dobili prodajno ceno ocenjevane enostanovanjske hiše, ki bi bila zgrajena leta 2013. Tržna vrednost ocenjevane enostanovanjske hiše bi torej znašala 129.220,00 €.

## 5 OCENA STROŠKOV IZGRADNJE OCENJEVANE ENOSTANOVANJSKE HIŠE

Stroške izgradnje ocenjevane enostanovanjske hiše smo izračunali kot vsoto:

- tržne vrednosti NSZ,
- komunalnega prispevka in
- stroškov izgradnje nove stavbe (nadomestitveni stroški nove stavbe).

### 5.1 Tržna vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča

Povprečno ceno prodanih NSZ na enoto v obdobju 2009-2013 smo dobili iz preglednice 7. To smo pomnožili s povprečno površino pripadajočega zemljišča, ki smo jo dobili iz analize vzorca prodanih enostanovanjskih hiš.

Preglednica 10: Tržna vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča

Povprečna prodajna cena NSZ na enoto	Povprečna površina pripadajočega zemljišča	Tržna vrednost NSZ
16,00 €/m <sup>2</sup>	718 m <sup>2</sup>	11.488,00 €

Iz preglednice 10 dobimo, da je tržna vrednost NSZ znašala 11.488,00 €.

### 5.2 Komunalni prispevek

V občini Mislinja komunalni prispevek letno s sklepom določa občinski svet. Za leto 2013 velja Sklep o določitvi povprečnih stroškov komunalne opreme za objekte na območju Občine Mislinja, ki je bil sprejet 31.1.2013 in objavljen v Uradnem glasilu slovenskih občin, št. 4/2013 (2013).

Komunalni prispevek se, razen za kanalizacijo in vodovodno omrežje, računa glede na površino stavbišča<sup>1</sup> in je za posamezno vrsto komunalne infrastrukture zapisan v preglednici 11.

Preglednica 11: Posamezni komunalni prispevek glede na 1 m<sup>2</sup> stavbišča v €/m<sup>2</sup>

Električno omrežje	12,09 €/m <sup>2</sup>
Telefonsko omrežje	4,83 €/m <sup>2</sup>
Makadamska cesta	36,24 €/m <sup>2</sup>

se nadaljuje ...

<sup>1</sup> Stavbišče je zazidana površina.

... nadaljevanje Preglednice 11

<b>Asfaltna prevleka</b>	12,09 €/m <sup>2</sup>
<b>Meteorna kanalizacija</b>	14,49 €/m <sup>2</sup>
<b>Javna razsvetljava</b>	9,67 €/m <sup>2</sup>

Upoštevana se še dva korekcijska faktorja:

- korekcijski faktor glede na lokacijo objekta, ki za I. območje, ki zavzema strnjeni del naselja Mislinja in Šentilj pod Turjakom, znaša 0,75,
- korekcijski faktor glede na namembnost objekta, ki za enostanovanjske hiše znaša 0,40.

Pri odmeri komunalnega prispevka za priključitev na javno kanalizacijo se upoštevata Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč s kanalizacijsko infrastrukturo v Občini Mislinja ter Odlok o delni odpravi ter dopolnitvi Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč s kanalizacijsko infrastrukturo v Občini Mislinja (Uradni list RS, št. 106/2008 in 77/2009).

V zgoraj omenjenih odlokih je za izračun dela komunalnega prispevka za posamezni del kanalizacijske infrastrukture navedena enačba:

$$KP((i)) = (A(parcela) \cdot Cp((i)) \cdot Dp) + (K(dejavnost) \cdot A(tlorisna) \cdot Ct((i)) \times Dt) \quad (1)$$

Oznake v enačbi (1) pomenijo:

- i - del kanalizacijske infrastrukture,
- KP((i)) - izračunani del komunalnega prispevka, ki pripada posameznemu delu kanalizacijske infrastrukture,
- A(parcela) - površina NSZ,
- Cp((i)) - obračunski stroški posameznega dela kanalizacijske infrastrukture na obračunskem območju, preračunani na m<sup>2</sup>,
- Dp - delež NSZ pri izračunu komunalnega prispevka,
- K(dejavnosti) - faktor dejavnosti,
- A(tlorisna) - NTP objekta,
- Ct((i)) - obračunski stroški posameznega dela kanalizacijske infrastrukture na NTP objekta; i na m<sup>2</sup>,
- Dt - delež NTP objekta pri izračunu komunalnega prispevka.

Komunalni prispevek za kanalizacijsko infrastrukturo pa se izračuna s seštevanjem izračunanih delov komunalnega prispevka:

$$KP = \sum KP((i)) \quad (2)$$

Oznake v enačbi (2) pomenijo:

- KP - komunalni prispevek za kanalizacijsko infrastrukturo,  
 KP((i)) - izračunani del komunalnega prispevka, ki pripada posameznemu delu kanalizacijske infrastrukture,  
 i - posamezni del kanalizacijske infrastrukture.

Komunalni prispevek za priključitev na javni vodovod je enoten za vse uporabnike in znaša 2.800,00 DEM oz. 1.431,62 €<sup>2</sup> kot piše v Sklepu o določitvi višine sofinanciranja uporabnikov za priključitev na javni vodovod (Uradni list RS, št. 27/1999).

Preglednica 12: Komunalni prispevek glede na posamezno vrsto infrastrukture v €

Električno omrežje, telefonsko omrežje, makadamska cesta, asfaltna prevleka, meteorna kanalizacija, javna razsvetljava	1.449,37 €
Vodovodni priključek	1.431,62 €
Čistilna naprava	153,53 €
Kanalizacija	569,73 €
<b>Skupni komunalni prispevek</b>	<b>3.604,24 €</b>

Iz preglednice 12 dobimo, da je komunalni prispevek za čistilno napravo znašal 153,53 €, za priključitev na kanalizacijo pa 569,73 €. Ko smo sešteli komunalne prispevke vseh vrst infrastrukture, smo dobili skupni komunalni prispevek, ki je znašal 3.604,24 €.

### 5.3 Ocena stroškov izgradnje nove stavbe (nadomestitveni stroški nove stavbe)

Na spletnem portalu PEG smo izmed projektantskih ocen investicij izbrali investicijo v enostanovanjsko hišo, ki je glede na NTP in tipologijo približno sovpadala z ocenjevano enostanovanjsko hišo. To je enostanovanjska hiša, ki ima poševno streho in delno izkoriščeno mansardo. Sestavljena je iz kleti, pritličja in delno mansarde ter spada v srednji cenovni razred.

<sup>2</sup> 1,00 € = 1.95583 DEM (Velja od 1.1.1999 in se ne spreminja.)



Razmerje med BTP in NTP je 1,16, razmerje med BTP in uporabno površino (v nadaljevanju UP) pa 2,30. Vse vrednosti so zapisane v preglednici 13.

Preglednica 13: Ocena površin in prostornin nove stavbe pridobljene na portalu PEG

UP	NTP	BTP	Bruto prostornina
70,48 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	162 m <sup>2</sup>	438 m <sup>3</sup>

Pri nadomestitvenih stroških nove stavbe (preglednica 14) smo upoštevali:

- stroške gradbene konstrukcije (gradbena jama, temeljenje in ploščice nad tlemi, zunanje stene, notranje stene, stropi, streha, vgrajeni konstrukcijski elementi),
- stroške instalacije (kanalizacija, vodovod, plinovod, ogrevalne naprave, elektroinstalacije, posebna namenska oprema in naprave) in
- dodatne gradbene stroške (načrti arhitekture, gradbenih konstrukcij, strojnih in instalacij, ostali načrti in elaborati, upravljanje in vodenje projekta, stroški financiranja projekta, raziskave in preiskave).

Preglednica 14: Nadomestitveni stroški nove stavbe v € (vse cene so brez DDV)

Gradbena jama	1.972,42 €
Temeljenje in plošče nad tlemi	3.396,95 €
Zunanje stene	26.956,45 €
Notranje stene	19.066,76 €
Stropi	16.656,02 €
Streha	9.204,64 €
Vgrajeni, fiksno pritrjeni konstrukcijski elementi	1.643,69 €
Ostala dela pri gradbeni konstrukciji	1.643,69 €
<b>GRADBENA KONSTRUKCIJA</b>	<b>80.540,61 €</b>
Kanalizacija, vodovod in plinovod	8.656,75 €
Ogrevalne naprave	13.149,49 €
Elektroinstalacije	7.232,22 €
Posebna namenska oprema in naprave	1.205,37 €
<b>INSTALACIJE</b>	<b>30.243,82 €</b>

se nadaljuje ...

... nadaljevanje Preglednice 14

Vrednost načrtov arhitekture	2.243,83 €
Vrednost načrtov gradbenih konstrukcij	1.215,41 €
Vrednost načrtov strojnih instalacij	607,70 €
Vrednost načrtov električnih instalacij	607,70 €
Vrednost ostalih načrtov, elaboratov, ...	4.328,37 €
Upravljanje in vodenje projekta, stroški financiranja projekta, raziskave in preiskave	8.310,48 €
<b>DODATNI GRADBENI STROŠKI</b>	<b>17.313,49 €</b>
<b>Vse skupaj</b>	<b>128.097,92 €</b>

Ocena nadomestitvenih stroškov nove stavbe na podlagi projektantske ocene investicije je znašala 128.097,92 €.

#### 5.4 Ocena stroškov izgradnje ocenjevana enostanovanjske hiše

Stroške izgradnje ocenjevana enostanovanjske hiše smo ocenili iz vrednosti NSZ, komunalnega prispevka in nadomestitvenih stroškov nove stavbe.

Preglednica 15: Ocena stroškov izgradnje enostanovanjske hiše v €

Tržna vrednost NSZ	11.488,00 €
Komunalni prispevek	3.604,00 €
Stroški izgradnje nove stavbe (nadomestitveni stroški nove stavbe)	128.098,00 €
<b>Skupaj</b>	<b>143.190,00 €</b>

Celotni stroški izgradnje ocenjevana enostanovanjske hiše so znašali 143.190,00 €, kar je zapisano v preglednici 15.

## 6 PRIMERJAVA STROŠKOV IZGRADNJE OCENJEVANE ENOSTANOVANJSKE HIŠE Z NJENO TRŽNO VREDNOSTJO

Primerjali smo stroške izgradnje ocenjevane enostanovanjske hiše s tržno vrednostjo ocenjevane enostanovanjske hiše.

Preglednica 16: Primerjava stroškov izgradnje ocenjevane enostanovanjske hiše z njeno tržno vrednostjo v €

Strošek izgradnje ocenjevane enostanovanjske hiše	143.190,00 €
Tržna vrednost ocenjevane enostanovanjske hiše	129.220,00 €
<b>Razlika</b>	<b>13.970,00 €</b>

V preglednici 16 je zapisano, da če bi ocenjevano enostanovanjsko hišo zgradili na novo, bi morali v njo vložiti 143.190,00 €. Njena tržna vrednost pa je 129.220,00 €. To nam pove, da investiranje v izgradnjo ocenjevanje enostanovanjske hiše ne bi bilo uspešno, saj bi namesto dobička imeli 13.970,00 € izgube.

## **7 KAZALCI IZRABE PROSTORA IN USPEŠNOST INVESTIRANJA V ENOSTANOVANJSKO HIŠO**

Pravila za urejanje prostora so določena v Prostorskem redu Slovenije. V 91. členu je zapisano, da se urbanistični kazalci za gradnjo določajo na dva osnovna načina. Prvi je ugotavljanje števila stanovanj na hektar (stan./ha). Drugi način pa je s faktorji in deleži, vezanimi na gradbeno parcelo, oziroma s kriteriji za izgradnjo zemljišč. Ti kriteriji so FIZ gradbene parcele, FZ gradbene parcele, faktor gradbene prostornine na gradbeno parcelo in delež odprtih bivalnih površin (Uradni list RS, št. 122/2004).

V diplomski nalogi smo najprej izračunali FIZ in FZ za ocenjevano enostanovanjsko hišo.

V osnutku Urbanističnega načrta za naselje Mislinja s sonaseljem Šentilj pod Turjakom (2013) sta v delu o prostorskih izvedbenih pogojih zapisana dopustni FIZ in FZ za naše območje. Za eno in dvostanovanjske stavbe (prostostoječe stavbe) oba znašata 0,4.

### **7.1 Faktor izrabe in faktor zazidanosti zemljišča**

FIZ gradbene parcele se določi kot razmerje med BTP objekta in celotno površino gradbene parcele<sup>3</sup>, pri čemer je BTP objekta skupna površina vseh etaž objekta, ki so nad terenom in pod njim, samo nad terenom ali samo pod njim. FZ gradbene parcele se določi kot razmerje med zazidano površino in celotno površino gradbene parcele (Uradni list RS, št. 122/2004).

Podatek o BTP ocenjewane enostanovanjske hiše smo dobili iz projektantske ocene investicije na spletnem portalu PEG, kjer smo poiskali takšno hišo, ki je glede na konstrukcijo in NTP sovpadala z ocenjevano enostanovanjsko hišo. Površino NSZ smo enačili s povprečno površino pripadajočega zemljišča iz preglednice 9. Ob predpostavki, da je ocenjevana enostanovanjska hiša sestavljena iz kleti, pritličja in mansarde, smo BTP delili s tri in tako dobili zazidano površino ocenjewane enostanovanjske hiše.

---

<sup>3</sup> V diplomski nalogi predpostavimo, da celotna površina NSZ predstavlja površino gradbene parcele.

Preglednica 17: Izračunan faktor izrabe in faktor zazidanosti za ocenjevano enostanovanjsko hišo

BTP (m <sup>2</sup> )	162
Zazidana površina (m <sup>2</sup> )	54
Površina NSZ (m <sup>2</sup> )	718
FIZ	0,23
FZ	0,08

FIZ znaša 0,23, FZ pa 0,08, kar je zapisano v preglednici 17. Oba sta nižja od dopustne vrednosti 0,40.

## 7.2 Največja bruto tlorisna površina ocenjewane enostanovanjske hiše glede na dopustni faktor izrabe pri dani površini nezazidanega stavbnega zemljišča

Želeli smo ugotoviti, koliko znaša največja možna BTP enostanovanjske hiše, če upoštevamo kazalce izrabe prostora, ki so zapisani v osnutku Urbanističnega načrta za naselje Mislinja s sonaseljem Šentilj pod Turjakom in površino NSZ, ki smo jo enačili z povprečno površino pripadajočega zemljišča iz preglednice 9. Nato smo BTP delili s tri in tako dobili zazidano površino, ki smo jo potrebovali za izračun FZ.

Preglednica 18: Velikost BTP enostanovanjske hiše, če je FIZ enak 0,4 in dana površina NSZ

FIZ (predpisan)	0,40
Površina NSZ (m <sup>2</sup> )	718
BTP (m <sup>2</sup> )	287
NTP (m <sup>2</sup> )	248
Zazidana površina (m <sup>2</sup> )	96
FZ	0,13

V preglednici 18 je izračunano, da bi na NSZ površine 718 m<sup>2</sup> lahko glede na prostorske izvedbene pogoje zgradili enostanovanjsko hišo velikosti največ 287 m<sup>2</sup> BTP. Ob predpostavki, da je razmerje med BTP in NTP 1,16, dobimo, da bi takšna enostanovanjska hiša imela 248 m<sup>2</sup> NTP. To je za 108 m<sup>2</sup> več od NTP ocenjewane enostanovanjske hiše, ki znaša 140 m<sup>2</sup>.

Če pogledamo preglednico 8, vidimo, da je največja vrednost NTP prodane enostanovanjske hiše 220 m<sup>2</sup>. To nam pove, da bi bila enostanovanjska hiša z 248 m<sup>2</sup> NTP precej nerealna investicija na območju občine Mislinja, saj se hiše s tako veliko NTP ne prodajajo.

Ko je bil FIZ enak 0,40, je bil FZ enak 0,13 in ni presegal vrednosti 0,40, ki je zapisana v osnutku Urbanističnega načrta za naselje Mislinja s sonaseljem Šentilj pod Turjakom. Če bi na območju Mislinje na 718 m<sup>2</sup> velikem NSZ zgradili enostanovanjsko hišo glede na najvišji dopustni FZ, bi s tem verjetno krepko presegli dopustni FIZ.

### 7.3 Najmanjša površina nezazidanega stavbnega zemljišča glede na dopustni faktor izrabe pri dani bruto tlorisni površini enostanovanjske hiše in stroški izgradnje take enostanovanjske hiše

Celotni strošek pri izgradnji enostanovanjske hiše smo znižali z zmanjšanjem velikosti NSZ pri dani BTP enostanovanjske hiše, ki ima lastnosti ocenjevana enostanovanjske hiše. Upoštevali smo različne FIZ, do največ 0,4, kolikor znaša dopustni FIZ zapisan v Urbanističnem načrtu za naselje Mislinja s sonaseljem Šentilj pod Turjakom.

Preglednica 19: Velikost NSZ ob različnih FIZ in dani BTP enostanovanjske hiše

FIZ	0,23	0,30	0,35	0,40
BTP (m <sup>2</sup> )	162	162	162	162
Zazidana površina (m <sup>2</sup> )	54	54	54	54
Velikost NSZ (m <sup>2</sup> )	718	540	463	405
FZ	0,08	0,10	0,12	0,13

Iz preglednice 19 je razvidno, da ko smo povečevali FIZ, se je povečeval tudi FZ, medtem ko pa se je velikost NSZ zmanjševala. Če bi imeli FIZ 0,30, bi za gradnjo ocenjevana enostanovanjske hiše (140 m<sup>2</sup> NTP oz. 162 m<sup>2</sup> BTP) potrebovali NSZ površine 540 m<sup>2</sup>. Pri FIZ 0,35 smo dobili NSZ površine 463 m<sup>2</sup>. Če pa bi upoštevali dopustni FIZ 0,4, bi potrebovali NSZ površine 405 m<sup>2</sup>. FZ pa se je zvišal do največ 0,13 in s tem ni presegel vrednosti 0,40, ki je zapisana v osnutku Urbanističnega načrta za naselje Mislinja s sonaseljem Šentilj pod Turjakom.

Nadaljnje smo računali, koliko bi prihranili, če bi ocenjevano enostanovanjsko zgradili na NSZ različnih velikosti glede na velikost FIZ. Ceno NSZ smo dobili tako, da smo velikosti NSZ iz preglednice 19 pomnožili s povprečno prodajno ceno na enoto iz preglednice 7.

Preglednica 20: Primerjava stroškov izgradnje ocenjevana enostanovanjske hiše, ki ima površino NSZ določeno glede na različne FIZ

FIZ	0,23	0,30	0,35	0,40
BTP (m <sup>2</sup> )	162	162	162	162
Velikost NSZ (m <sup>2</sup> )	718	540	463	405
Tržna vrednost NSZ (€)	11.488,00	8.640,00	7.408,00	6.480,00
Komunalni prispevek (€)	3.604,00	3.494,00	3.446,00	3.410,00
Nadomestitveni stroški nove stavbe (€)	128.098,00	128.098,00	128.098,00	128.098,00
<b>Skupaj (€)</b>	<b>143.190,00</b>	<b>140.232,00</b>	<b>138.952,00</b>	<b>137.988,00</b>

S pomočjo preglednice 20 smo ugotovili, da se je z manjšanjem velikosti NSZ nižala tržna vrednost NSZ in komunalni prispevek. Cena NSZ se je iz 11.488,00 € (pri FIZ 0,23) zmanjšala na 6.480,00 € (pri FIZ 0,40). Pri FIZ 0,30 je bila cena NSZ 8.640,00 € (komunalni prispevek 3.494,00 €), pri FIZ 0,35 se je znižala za 1.232,00 € (komunalni prispevek za 48,00 €) in pri FIZ 0,40 še za dodatnih 928,00 € (komunalni prispevek za 36,00 €). Skupno se je cena NSZ znižala za 5.008,00 € (komunalni prispevek za 194,00 €). Skupni stroški izgradnje ocenjevana enostanovanjske hiše (140 m<sup>2</sup> NTP oz. 162 m<sup>2</sup> BTP) bi se torej zmanjšali za 5.202,00 € in bi pri dopustnem faktorju 0,4 znašali 137.988,00 €.

Vpliv cene NSZ na skupni strošek izgradnje ocenjevana enostanovanjske hiše je majhen, kar lahko pripišemo nizki prodajni ceni na enoto NSZ, ki je v povprečju znašala 16,00 €/m<sup>2</sup>.

Glede na rezultate iz preglednice 20 lahko trdimo, da prostorski izvedbeni pogoji nimajo velikega vpliva na investiranje v gradnjo ocenjevana enostanovanjske hiše na našem obravnavanem območju, saj bi ob upoštevanju največjega dopustnega FIZ skupno prihranili le 5.202,00 €.

V nobenem primeru pa nismo presegli dopustnega FZ 0,40. Za ocenjevano enostanovanjsko hišo je FZ znašal največ 0,13.

## 8 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE

V diplomski nalogi nas je zanimalo predvsem, kako kazalci izrabe prostora vplivajo na končno vrednost enostanovanjske hiše na našem obravnavanem območju. Pri tem smo prišli do različnih zaključkov:

1. Za analizo oglaševanih in prodanih nepremičnin je bilo na voljo malo število podatkov, kar je posledica precejšnje nedejavnosti nepremičninskega trga na Koroškem kamor spada naše obravnavano območje.
2. Območje obravnave je podeželsko-vašega značaja, kar se je pokazalo tudi pri zbiranju podatkov, saj so bili v veliko primerih poleg hiše in pripadajočega stavbnega zemljišča zraven na prodaj oz. prodani še travniki in gozd.
3. Oglaševana cena na enoto NSZ je znašala 52,00 €/m<sup>2</sup> (povprečna vrednost) oz. 53,00 €/m<sup>2</sup> (mediana). Prodajna cena NSZ pa je bila veliko nižja in znašala 16,00 €/m<sup>2</sup> (povprečna vrednost) oziroma 15,00 €/m<sup>2</sup> (mediana).
4. NTP oglaševane enostanovanjske hiše je bila 218 m<sup>2</sup> (povprečna vrednost) oz. 186 m<sup>2</sup> (mediana). NTP prodane enostanovanjske hiše pa je bila nižja in znašala 140 m<sup>2</sup> (povprečna vrednost) oz. 116 m<sup>2</sup> (mediana).
5. Ocena stroškov izgradnje ocenjevana enostanovanjske hiše (140 m<sup>2</sup> NTP oz. 162 m<sup>2</sup> BTP) znaša 143.190,00 €. Tržna vrednost ocenjevana enostanovanjske hiše pa znaša 129.220,00 €. Tako bi investicija v ocenjevano enostanovanjsko hišo na našem območju »prinesla« izgubo 13.970,00 €.
6. Za ocenjevano enostanovanjsko hišo zgrajeno na NSZ velikosti 718 m<sup>2</sup> FIZ znaša 0,23, FZ pa 0,08. Oba sta nižja od dopustne vrednosti 0,40, ki je zapisana v osnutku Urbanističnega načrta za naselje Mislinja s sonaseljem Šentilj pod Turjakom.
7. Glede na dopustni FIZ, bi lahko na 718 m<sup>2</sup> velikem NSZ zgradili enostanovanjsko hišo velikosti 248 m<sup>2</sup> NTP oz. 287 m<sup>2</sup> BTP.



8. Pri konstantni BTP enostanovanjske hiše in večjem dopustnem FIZ je velikost NSZ manjša. Ocenjevano enostanovanjsko hišo s  $140 \text{ m}^2$  NTP bi ob dopustnem FIZ lahko zgradili na zemljišču površine  $405 \text{ m}^2$ .
9. Ob dopustnem FIZ, je FZ v vseh primerih veliko manjši od njegove dopustne vrednosti. Torej, če bi glede na dopustni FZ računali največjo velikost BTP enostanovanjskih hiš ali pa najmanjšo velikost NSZ, bi FIZ krepko presegal svojo dopustno vrednost.
10. Celotna investicija v izgradnjo ocenjevane enostanovanjske hiše ob predpostavki, da je FIZ 0,40, bi znašala 137.988,00 €, kar je le za 5.202,00 € manj kot če bi ocenjevano enostanovanjsko hišo ( $140 \text{ m}^2$  NTP oz.  $162 \text{ m}^2$  BTP) zgradili na povprečno velikem NSZ. Lahko trdimo, da cena NSZ nima velikega vpliva na skupni strošek izgradnje enostanovanjske hiše, kar pa lahko pripišemo nizki prodajni ceni NSZ na enoto, ki je v povprečju znašala  $16,00 \text{ €/m}^2$ .

## VIRI

Berzelak, S., Zajc-Berzelak, K. 2005. Slovenj Gradec in Mislinjska dolina. Slovenj Gradec, Mestna občina: 256 str.

Občine v številkah. 2013. Ljubljana, Statistični urad Republike Slovenije.

<http://www.stat.si/obcineVStevilkah/Vsebina.aspx?leto=2012&id=103> (Pridobljeno 23.7.2013.)

Odlok o delni odpravi ter dopolnitvi Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč s kanalizacijsko infrastrukturo v Občini Mislinja. Uradni list RS št. 77/2009: 10467.

Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč s kanalizacijsko infrastrukturo v Občini Mislinja. Uradni list RS št. 106/2008: 14044.

PISO. 2013. Prostorski informacijski sistem občin.

<http://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=MISLINJA> (Pridobljeno 8.7.2013.)

Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2012. 2012. Geodetska uprava RS.

[http://prostor3.gov.si/ETN-JV/etn\\_jv/docs?action=getDocumentFile&docID=44](http://prostor3.gov.si/ETN-JV/etn_jv/docs?action=getDocumentFile&docID=44)

(Pridobljeno 20.8.2013.)

Ross, F.W., Brachmann, R. 1997. Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken. Hannover, Theodor Opperman Verlag: 678 str.

Sklep o določitvi povprečnih stroškov komunalne opreme za objekte na območju Občine Mislinja. 2013. Uradno glasilo slovenskih občin, 4: 177-178.

Sklep o določitvi višine sofinanciranja uporabnikov za priključitev na javni vodovod. Uradni list RS št. 27/1999: 3090.

Urbanistični načrt za naselje Mislinja s sonaseljem Šentilj pod Turjakom. 2013. Občina Mislinja. Osnutek. 86 str.

Uredba o Prostorskem redu Slovenije. Uradni list RS št. 122/2004: 14701.

Wikipedia. 2013. Občina Mislinja. [http://sl.wikipedia.org/wiki/Ob%C4%8Dina\\_Mislinja](http://sl.wikipedia.org/wiki/Ob%C4%8Dina_Mislinja) (Pridobljeno 24.7.2013.)